

VERKOOPSLASTENBOEK RESIDENTIE BRIELENBRUG

Bouwen van 6 nieuwbouwappartementen en een ondergrondse parkeergarage
Kersdonk 2, 2830 Tisselt



INHOUD.

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- 1.1. Voorstelling project
- 1.2. Contactgegevens

2. KENMERKEN RUWBOUW

- 2.1. Grond- en funderingswerken
- 2.2. Riolering
- 2.3. Ondergrondse gebouwenstructuren
- 2.4. Buitenmuren
- 2.5. Binnenmuren
- 2.6. Vochtisolatie
- 2.7. Thermische isolatie
- 2.8. Akoestische isolatie
- 2.9. Gewapend beton
- 2.10. Draagvloeren
- 2.11. Dakafwerking
- 2.12. Regenwaterafvoeren
- 2.13. Buitenschrijnwerk en beglazing
- 2.14. Buitenleuning/borstweringen
- 2.15. Brievenbussen/belbord
- 2.16. Dorpels
- 2.17. Poort kelder

3. AFWERKING PRIVÉ DELEN APPARTEMENTEN

- 3.1. Wanden, plafonds en schilderwerken
- 3.2. Raamtabletten
- 3.3. Vloerafwerking
- 3.4. Binnendeuren
- 3.5. Toegangsdeuren
- 3.6. Keuken
- 3.7. Buitenaanleg

4. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- 4.1. Vloerafwerking
- 4.2. Tussendorpels
- 4.3. Trap
- 4.4. Wanden, plafonds en schilderwerken

5. KENMERKEN TECHNIEKEN

- 5.1. Elektrische installatie en verlichting
- 5.2. Ventilatie
- 5.3. Sanitaire installatie
- 5.4. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie
- 5.5. Hernieuwbare energie
- 5.6. Gemeenschappelijke delen
- 5.7. Liften

6. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

- 6.1. Plannen
- 6.2. Erelonen
- 6.3. Nutsvoorzieningen
- 6.4. Materialen en handelswaarden
- 6.5. Wijzigingen door de koper
- 6.6. Afsluiting / bezoek aan de bouwplaats
- 6.7. Termijnen / Weerverletdagen
- 6.8. Krimp- en zettingsbarsten
- 6.9. 10-jarige aansprakelijkheid
- 6.10. Verzekeringen en risico-overdracht
- 6.11. Normering
- 6.12. Tegenstrijdigheden
- 6.13. Toeleveranciers van de bouwheer
- 6.14. Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn
- 6.15. Diverse
- 6.16. Kosten

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS



1.1 Voorstelling project

Het uitgangspunt voor het project is een stijlvolle en moderne architectuur, die focust op **kwalitatief, luxueus en energiezuinig wonen** met veel aandacht voor **licht en lucht**.

Het project omvat 6 appartementen met op het gelijkvloers een ruime fietsenstalling. Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met autostaanplaatsen voor de bewoners.

Het vormt een uniek woonproject nabij het centrum van Tisselt. Het bevindt zich op een loopafstand van functies zoals sportfaciliteiten, scholen, banken en kleinhandelszaken enz...



De gemeente Willebroek is gelegen in het midden tussen Antwerpen en Brussel. Tisselt is een deelgemeente van Willebroek en ligt tussen Willebroek en Kapelle-op-den-Bos ter hoogte van Mechelen. Het gebouw is gelegen aan het Zeekanaal Brussel-Schelde nabij de Brielenbrug en het centrum van Tisselt. De gemeente wordt ontsloten via de A12 – autosnelweg.

Het project bevindt zich nabij het centrum van Tisselt. Het ligt aan de straat Kersdonk net voorbij het kruispunt met de Hertveldstraat en de Beekstraat. Kersdonk loopt door langs het kanaal onder de naam Westdijk tot in centrum Willebroek aan de ene kant en aan de andere kant tot in Kapelle-op-den-Bos.

De weg langsheen het kanaal is uitgerust met een fietspad en een voetpad en de bushalte is vlakbij.

Het gebouw zal opgetrokken worden volgens de plannen en onder toezicht van architect en ingenieur. Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

Het project bestaat uit 1 bouwvolume;

Ondergrondse parking

Kelder/parkeergarage via een helling:

- 9 autostaanplaatsen
- Meterbergingen
- 3 private bergingen

Gelijkvloers:

- Gemeenschappelijke afvalberging
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- 1 twee-slaapkamer appartement

1^{ste} en 2^{de} verdieping:

- 2 twee-slaapkamer appartementen per verdieping

3^{de} verdieping – onder hellend dak:

- 1 drie-slaapkamer appartement (type penthouse)



1.2 Contactgegevens

PROMOTOR

Condominium II BV
Godefriduskaai 12/501
2000 Antwerpen
Tel. 03/232.10.10
info@condominium.be

ARCHITECT

Mertens-architecten
Geelvinckstraat 8 - 2940 Stabroek
tel. 03/568.72.53
info@mertens-architecten.be

INGENIEUR STABILITEIT

Ingenieursbureau Concreet
Antwerpsesteenweg 144/3
2950 Kapellen
tel. 03/315.10.95
administratie@concreetbv.be

EPB VERSLAGGEVER & VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Groep Dirk De Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte
tel. 015/23.57.67
info@dirkdegroof.be

AANNEMER

Hero Construct NV
Reihagenstraat 1
9200 Baasrode
Tel. 052/34.57.50
info@heroconstruct.be

2. KENMERKEN RUWBOUW

2.1 Grondwerken en fundering

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de grondsondering en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen op het gebouw met de nuttige bij belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

Het gebouw wordt volledig onderkelderd. De waterdichtheid van de kelder wordt gegarandeerd door hoogwaardige waterdichte betonwanden en betonplaten. Onder de funderingswanden wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een aardingslus, conform de geldende reglementeringen.

Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Indien noodzakelijk om de werken in het droge te kunnen uitvoeren zal een bronbemaling aangebracht worden.

2.2 Riolering

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften de ingenieur technieken via de verantwoordelijke aannemer. De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen.

Het gebouw is voorzien van een septische put, regenwaterput en buffervoorziening in de vorm van een gracht. Het regenwater uit deze putten zal hergebruikt worden voor de toiletspoelingen van alle appartementen en het vorstvrije kraantje aan het terras gelijkvloers en inkomdeur gemeenschap achtergevel.

Schep- en toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen.

Het rioleringsstelsel is aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap van eigenaars zijn.

De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

2.3 Ondergrondse gebouwenstructuren

Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking. De binnenwanden in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of betonblokken, achter de hand opgevoegd. De staanplaatsen in de kelder worden afgetekend d.m.v. belijning en voorzien van een nummer.

De deuren in de ondergrondse parking zijn standaard schilderdeuren (geschilderd afgeleverd). De deuren worden al, dan niet zelfsluitend en brandwerend uitgevoerd, conform de plannen van de architect.

Brandbestrijdingsmiddelen worden voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

De onderzijde van de constructievloer boven de kelder is glad en blijft in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar. De trappen tussen het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefabbeton met ingestorte antislip-trapneuzen.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke uitvoerder technieken.

Het ophangen/doorvoeren van leidingen voor technieken, riolering en verluchtingen ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen-boxen kan geen aanleiding geven tot discussies.

2.4 Buitenmuren

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitenafwerking wordt over het algemeen uitgevoerd in een grijs genuanceerde baksteen die opgevoegd zal worden. Als accent in de voorgevel worden de terrassen op de verdiepingen uitgevoerd in zichtbeton. Het gelijkvloers aan de voorgevel wordt uitgevoerd in een donker plaatmateriaal bij wijze van een verhoogde plint.

Voor alle buitenmuren wordt een wildverband toegepast. Het binnen- en buitenspouwblad zijn onderling verbonden door gegalaniseerde spouwankers. De luchtsponwen zijn geventileerd door openingen in de stootvoeg onderaan de spouwmuur. De muren worden geïsoleerd volgens de vooropgestelde isolatienormen.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

2.5 Binnenmuren

Alle te bepleisteren binnenmuren, zowel dragend als niet dragend, worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardige variant (bvb kalkzandsteen). Deze muren worden bepleisterd volgens de regels van de kunst. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in gipsplaten of MDF. De niet te bepleisteren muren worden uitgevoerd in betonsteen (achter de hand gevoegd).

2.6 Vochtisolatie

Een laag gewapende PVC folie is geplaatst:

- onder alle welfsels van vloeren tot aan de begane grond.
- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond.
- aan alle dichtingen van spouwen. (dag, betonlenteel, enz.)
- overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

2.7 Thermische isolatie

Het gebouw zal voldoen aan alle huidige EPB normen, inzake energieprestatie en binnenklimaat.

- spouwmuurisolatie: volgens EPB-verslag
- vloerisolatie: volgens EPB-verslag
- dakisolatie: volgens EPB-verslag

Het project streeft naar de BEN-normen met een E-peil onder de E20.

2.8 Akoestische isolatie

- de scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen of traphal worden ontdebeld en voorzien van akoestische glaswolplaat.
- de scheidingsmuren worden gescheiden van de tussenvloeren via een akoestische rubberstrip.
- de verdiepingsvloeren tussen de appartementen worden uitgevoerd met een tussenlaag in een isolerende chape en voorzien van een akoestische mat.

2.9 Gewapend beton en staalconstructies

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers, betonnen balken en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen. Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie, welke in het zicht blijven worden brandwerend behandeld d.m.v. een brandwerende verflaag van 120 - 60 minuten.

Deur- en raamlateien zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

2.10 Draagvloeren

Draagvloeren zijn in beton en volgens stabiliteitsstudie ingenieur.

2.11 Dakafwerking

2.11.1 Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie, conform EPB-studie waarop een bitumineuze dakbedekking of gelijkwaardig wordt aangebracht.

De platte daken worden afgewerkt als groendaken (met uitzondering van de terrassen met terrasvloeren). De kosten hiervan zijn inbegrepen. Een extensief groendak bestaat uit : een vegetatiemat, substraat, sedumstekken, grindvangprofielen.

Het plat dak boven de ondergrondse parking is er een intensief groendak en vormt de tuin van het project. Aangezien deze dik genoeg is, kan het beschouwd worden als een volwaardige tuin, waarop volwaardige beplanting mogelijk is.

2.11.2 Dakranden

De dakranden worden uitgevoerd volgens keuze van de architect. Mogelijkheden zijn een deksteen uit arduin, een muurkap in aluminium, een aluminium dakrand of gelijkwaardig.

2.11.3 Hellende daken

Algemene opbouw:

- structuur dak in gedrenkt hout
- minerale wol isolatie conform EPB-studie
- dampdoorlatend onderdak
- tegellatten
- panlatten
- vlakke kleidakpannen in antraciet

Aan de voorgevel wordt de dakgoot ingewerkt in het dakvlak om zo een strakke uitstraling te verkrijgen.

Aan de achtergevel wordt er gewerkt met een zinken hanggoot.

2.12 Regenwaterafvoeren

Alle regenafvoerbuizen en tapbuizen in het zicht zijn uitgevoerd in zink, Quartz-zink (natuurlijke matte kleur).

2.13 Buitenschrijnwerk en beglazing

Het geheel van de werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium in structuurlak. De kleurkeuze zal worden bepaald door de architect. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

Aan de binnenzijde zijn luchtdichtheidsfolies voorzien indien nodig, teneinde een goed EPB-resultaat te bekomen.

De voordeuren zijn vervaardigd in aluminium van hetzelfde merk en type zoals het andere schrijnwerk.

De aluminiumprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van beglazing volgens richtlijnen EPB-verslag.

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing.

Daar waar verplicht is, wordt gelaagde beglazing voorzien, volgens de huidige glasnorm.

Het is de koper niet toegestaan om wijzigingen door te voeren aan het buitenschrijnwerk.

2.14 Buitenleuning/borstwering

De buitenleuning van de terrassen en de borstweringen van de ramen met valgevaar zijn voorzien in zijn uitgevoerd in extra sterke gelaagde beglazing. De glazen balustrades zullen profielloos worden uitgevoerd met een hoogte van 110cm.

2.15 Brievenbussen/belbord

Er is voor iedere woongelegenhed een brievenbus met slot voorzien, gelegen aan de grens met het openbaar domein.

Alle appartementen worden standaard voorzien van videofonie met automatische deuropener.

2.16 Dorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd arduin. Indien de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt of de dorpel in architectonisch beton voorzien wordt (terras in prefabbeton), kan de dorpel in natuursteen weggelaten worden.

2.17 Poort kelder

Voor de ondergrondse garage wordt een inrit met een elektrisch opengaande poort voorzien, bedienbaar met sleutel of codeklavier en afstandsbediening. Per staanplaats wordt er één afstandsbediening aangeleverd. De poort wordt vervaardigd uit hetzelfde plaatmateriaal als de voorgevel of gelijkwaardig, uitvoeringswijze en kleur worden bepaald door de architect.

3. AFWERKING PRIVÉ DELEN APPARTEMENTEN

3.1 Wanden, plafonds en schilderwerken

3.1.1 Wanden

Er wordt een éénlagige gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren.
Rond douche en/of bad wordt een bepleistering aangebracht op basis van cementmortel.
De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen.
De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

3.1.2 Schilderwerken

De privé delen worden niet geschilderd, maar zijn klaar voor de schilder. Er dient rekening te worden gehouden met uitdroogtijden en restvocht die mogelijks in de constructie aanwezig zijn, alvorens de schilderwerken aan te vatten. Bouwvocht is coherent aan het bouwproces en valt niet uit te sluiten.

3.2 Raamtabletten

De raamtabletten van ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen, worden mee uitgepleisterd.

3.3 Vloerafwerking

3.3.1 Vloertegels

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de leefruimte (living en keuken), berging, badkamer(s) en toilet. Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet.
Er zijn keramische of houten, te schilderen, plinten voorzien.

De vloertegels/plinten/wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

Bij het kiezen van een vochtgevoelige vloerbekleding zal het plaatsen van een Pvc-folie deel uitmaken van een bijkomende verrekening, dit om te voldoen aan de bouwtechnische eisen.

Voorzien: vloertegels in keramiek vrij te kiezen met maximumformaat 60/60, rechte plaatsing.

Indien er tegels worden gekozen degene buiten het maximumformaat vallen en/of een normaal legverband zal er een supplement worden aangerekend. Deze verrekening kan vooraf in samenspraak worden bekeken.

Andere combinaties zijn steeds mogelijk al dan niet met een supplement, dit steeds in onderling overleg. De koper zal zelf een keuze mogen maken bij de aannemer of bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 1,2 cm.

Keramische vloertegels	€ 40 / m ² handelswaarde	(excl. BTW en plaatsing)
------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Plinten	€ 10 / lm handelswaarde	(excl. BTW en plaatsing)
---------	-------------------------	--------------------------

3.3.2 Wandtegels

In de badkamer worden faience voorzien boven het bad/doucheplaat tot volledige plafondhoogte.

In de keuken of het toilet zijn geen faience voorzien.

De voorziene wandtegels hebben een formaat 30/60. Indien hier wordt van afgeweken, kunnen er meerwerken worden aangerekend.

Voorzien budget:

Keramische wandtegels	€ 40 / m ² handelswaarde	(excl. BTW en plaatsing)
-----------------------	-------------------------------------	--------------------------

3.3.3 Houten vloerafwerking

Zwevende laminaat vloeren zijn voorzien in de slaapkamer(s), volgens keuze van de koper uit selectie bij de aannemer te bezichtigen.

Er is ook een mogelijkheid om ze te voorzien in de leefruimtes, afhankelijk de wens van de koper.

Voorzien budget:

Vloer	€ 25 / m ² handelswaarde	(excl. BTW en plaatsing)
Plinten	De houten vloeren worden standaard voorzien van schilderplinten.	

3.4 Binnendeuren

De binnendeuren bestaan uit tubespaan, standaard geleverd als klaar voor de schilder. Deze deuren zijn voorzien van cilinderslot en inox of zwarte deurkrukken. Aan de onderzijde dient een deurspleet te worden voorzien conform de voorschriften uit het EPB-verslag. Dit om goede doorstroming te verkrijgen van verse lucht doorheen de woning.

3.5 Toegangsdeuren

De toegangsdeur naar de appartementen is voorzien van een inbraakveilig cilinderslot met 3-puntsluiting en inox deurbeslag. Deze deur heeft een brandweerstand van 30 minuten. Het deurblad wordt voorzien conform de richtlijnen van toegankelijkheid – met een maximum van 20cm diepte tegenover de naastliggende muur. De deuren worden wit gelakt of wit geschilderd voorzien.

3.6 Keuken

De keuken naar keuze van de koper is te kiezen in de zaak voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal en aan de bouwheer mee te delen. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief.

In de standaardofferte van de keuken zijn volgende toestellen voorzien : dampkap, koelkast, oven, vaatwasmachine, keramische kookplaat en spoeltafel (1+1/2) met kraan. Voor de standaardkeuken heeft de klant de keuze uit een ruim aanbod van kleuren om zijn eigen keuze hierin te vinden. Bij een tijdige beslissing kan de keuken natuurlijk nog helemaal naar wens aangepast worden.

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien:

€ 12.500 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs – excl. BTW en plaatsing) voor een appartement met 2 slaapkamers.

€ 15.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs – excl. BTW en plaatsing) voor de penthouse met 3 slaapkamers.

Voor elk woonunit wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het kiezen van de keukentoeestellen.

3.7 Buitenaanleg

3.7.1 Terrassen

- Terrassen op het platte dak/prefab terras worden voorzien met betonnen of keramische tegels 60/60 anti-slip, in de massa gekleurd, volgens keuze van de architect en worden geplaatst op tegeldragers.
- De terrassen van de appartementen gelijkvloers worden voorzien in dezelfde tegels als de terrassen op plat dak - gelegd in een bedding op gestabiliseerd zand.

3.7.2 Verharding en tuinaanleg

De verharding op het terrein wordt voorzien in waterdoorlatende betonklinkers of gelijkwaardig alternatief.

De scheiding tussen het terras op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke groene ruimte wordt gemaakt door een draadgaasafsluiting over een hoogte van 180cm.

De tuin op het gelijkvloers wordt genivelleerd en voorzien van ingezaaid gras. Beplanting is niet voorzien.

Het onderhoud van de tuinen, zowel privaat als gemeenschappelijk, is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

4. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

4.1 Vloerafwerking

De vloeren en plinten van de gemeenschappelijke inkomhal worden afgewerkt in een harde vloerafwerking met aangepaste plinten. Voorzien: vloertegels in keramiek vrij te kiezen met maximumformaat 60/60, volgens keuze van de architect.

Ter plaatse van de inkomdeur van het gebouw wordt er een ingewerkte vloermat voorzien

De vloer vanaf de kelderverdieping wordt voorzien in glad gepolierde beton of gelijkwaardig alternatief.

4.2 Tussendorpels

De tussendeurdorpels naar de appartementen worden voorzien in een metalen tussenprofiel of gelijkwaardig alternatief indien nodig blijkt. De overgang tussen de gemeenschappelijke hal en de privatieven zal een elastische overgang kennen onder de inkomdeur indien beide vloeren uit hetzelfde materiaal bestaat.

4.3 Trap

De gemeenschappelijk trap wordt uitgevoerd in een harde vloerafwerking uit marmercomposiet conform de vloerafwerking met aangepaste plinten, dit vanaf het gelijkvloers tot op de verdiepingen. Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

4.4 Wand, plafonds en schilderwerken

De wanden van de gemeenschappelijke inkomhal worden voorzien van pleisterwerk en afgewerkt met een schilderlaag (of gelijkwaardig alternatief), de plafonds worden geschilderd. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

5. KENMERKEN TECHNIEKEN

5.1 Elektrische installatie en verlichting

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elke woonunit wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Intense of gelijkwaardig.

A. Gemeenschappelijke delen

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- Gemeenschappelijke delen worden aangesloten op een eigen KWh-meter, de kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de in huurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus;
- Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brand-technische voorzieningen;
- Ledverlichting met geïntegreerde bewegingsdetectie en noodverlichting in de gemeenschappelijke delen (oa. gangen en traphallen);
- Ledverlichting met bewegingsdetectie in de ondergrondse parkeergarages;
- Noodverlichting in de ondergrondse parkeergarages en in de gemeenschappelijke delen volgens de voorschriften van de brandweer;
- Ledverlichting met bewegingsdetectie in de individuele bergingen in de kelderverdiepingen;
- De verlichting van de gemene delen wordt gekozen door de leidinggevende architect;
- De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de kelder of op de plannen voorziene technische ruimte, elektrische voedingen vanaf de meters in het tellerlokaal tot aan de privatieve delen;
- Elektrische aandrijving van de rookkoepels.
- Tuin-en gevelverlichting
- Ledverlichting met bewegingsdetectie in de vuil- en fietsenberging met een tweetal stopcontacten voor het laden van elektrische fietsen.

B. Appartementen

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. Deze elektriciteitsmeter omvat zowel een dag als een nachtmeter.

De kosten voor de aansluiting en de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Intense of gelijkwaardig.

Alle appartementen worden voorzien van een standaard belinrichting

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

TYPE

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 1 TV-aansluiting/UTP/coax

Per bijkomende slaapkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

Inkomhal / Nachthal

- 2 lichtpunten
- 3 schakelaars
- 1 stopcontact

Badkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten,
- voeding voor badkamermeubel

WC

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Berging / Wasplaats

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten,
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- voeding warmtepomp
- voeding ventilatie

Living

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 aansluiting thermostaat
- 4 stopcontacten
- 1 TV-aansluiting/UTP/coax

Eetkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontacten

Keuken

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 voeding voorzien onder de bovenkasten
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact vaatwasser

Terras

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar binnen (alle terrasverlichtingen zijn hetzelfde, volgens keuze van de leidinggevende architect)
- 1 stopcontact

5.2 Ventilatiesysteem

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke wooneenheid op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van ventilatiesysteem D.

Dit betekent een mechanische luchttoevoer in droge ruimten (leefruimte en slaapkamers) en mechanische extractie in alle vochtige ruimten (keuken, WC, badkamer en berging).

De verluchtingskanalen worden zoveel mogelijk ingewerkt in de druklaag van de betonplaten of in de vloeruitvulling. Indien niet mogelijk dienen deze buizen weg gewerkt te worden door een plaatselijk verlaagde plafonds of buisomkastingen in overschilderbaar materiaal voorzien. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte en de slaapkamers en terug weggetrokken in de 'natte' ruimtes (keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen). De toe- en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van witgelakte ventielen ingewerkt in de wand of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens een vrije ruimte (volgens berekening) voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

5.3 Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toestellen naar keuze van de koper, aan de bouwheer mee te delen.

Er wordt een dienstkraan en afvoer als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Wanneer de kopers meer toestellen, dan hier vermeld, wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, etc.

Er zal een toonzaal aangeduid worden alwaar de kopers hun keuze kunnen vastleggen.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Het badkamermeubel dient volledig (dwz meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van Uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, meerkost voor de plaatsing van ander dan het standaard dient te worden verrekend.

Standaard badkamer

2 slaapkamer appartementen € 4.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs – excl. BTW en plaatsing)

3 slaapkamer appartement (penthouse) € 6.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs – excl. BTW en plaatsing)

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de bergruimte/wasplaats. Bijkomende voorzieningen voor sanitaire toevoer of afvoerleidingen zullen verrekend worden.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving verwarming.

5.4 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding wordt voorzien door een warmtepomp. De uitvoering wordt uitgevoerd volgens de voorschriften de ingenieur technieken via de verantwoordelijke aannemer.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Verwarming:

Er worden geen radiatoren voorzien, maar vloerverwarming: Er wordt gewerkt met regime 35/30°C.

Verder bestaat de verwarmingsinstallatie uit een digitale kamerthermostaat, met instelbare klok voor dag- en nachtregering, en overall vloerverwarming.

De kamerthermostaat wordt opgesteld in de leefruimte.

Bij een buitentemperatuur van min. 8 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

5.5 Hernieuwbare energie

Voor het project wordt een gedeelte van de energie voorzien uit hernieuwbare bronnen. Er wordt gekozen om zonnepanelen te plaatsen welke het zonlicht omzetten in elektriciteit via fotovoltaïsche cellen. Oriëntatie en piekvermogen van de panelen wordt per appartement berekend door de EPB-verslaggever. Elk appartement zal x-aantal zonnepanelen toebedeeld krijgen aan zijn individuele teller, zo kan men optimaal gebruik maken van groene en gratis energie! Verdere uitleg over gebruik, type, aantal, en plaatsing is te bekijken met het studie bureau EPB.

5.6 Gemeenschappelijke delen

5.6.1 Elektrische installatie en verlichting

Alle materialen die deel uitmaken van de elektrische installatie dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

Er zijn aangepaste verlichtingsarmaturen voorzien, welke zijn aangesloten op de afzonderlijke verbruiksmeter voor gemeenschappelijke ruimten. Per trappenhuis wordt er 1 stopcontact voorzien voor onderhoud.

5.6.2 Brandbeveiliging en brandbestrijding

Volgens bepalingen brandweerverslag.

5.6.3 Nutsvoorzieningen

De meteropstellingen wordt geplaatst in een gemeenschappelijk toegankelijke ruimte in de ondergrondse parking

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, (verbruiks- en abonnementskosten) van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet voorzien in de aankoop prijs en zullen rechtstreeks worden doorgerekend aan de koper aan een kostprijs vermeerderd met een coördinatiefee van 10%..

5.7 Liften

De lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

6. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De gegevens vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

6.1 Plannen

De tekeningen van meubilair (zetels, stoelen, ed.) zijn louter indicatief en zijn niet inbegrepen in de prijs. De intekening van de 3D-voorstellingen, keukens en sanitair zijn indicatief. De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de bouwheer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen. De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek.

Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van een aangestelde leverancier, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of hetzij in min, met een maximum afwijking van 5%, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

6.2 Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de opdrachtgever of aannemer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor wooneenheden waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de bouwheer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn ten financiële laste van de koper.

6.3 Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in verkoopprijs:

- Verwarming; om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden. Dit gebeurt op kosten van de koper.
- Contracten voor levering van water, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen. Verdeling van deze kosten is volgens het aantal appartementen/units. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden.
- De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.
- Alle lasten en taksen verbonden aan het project zijn eveneens ten laste van de koper.
- De eventuele premies die door de bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn uitsluitend haar ten goede. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur-op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.
- Door de ondertekening van deze koopovereenkomst verleent de koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

Voor elk appartement wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 9,2 kVa/40A/230V voorzien.
Indien technisch mogelijk en de projectplanning dit toelaat kan dit mits meerkost verzwaard worden.

6.4 Materialen en handelswaarden

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan de bouwheer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen: de voortgang der werken kan worden verzekerd door de wooneenheid verder standaard af te werken.

6.5 Wijzigingen door de koper

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. De bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/plaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de 14 kalenderdagen na de verzending ervan door de bouwheer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden.

Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Meerwerken geven mogelijks aanleiding tot termijnverlenging. De bouwheer zal bij voorlegging van de offerte voor de meerwerken een eventuele termijnverlenging opgeven. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform alle geldende normen (bv. EPB, akoestiek, brandveiligheid, etc.)

6.6 Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak.

Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de vigerende veiligheidswetgeving.

Het is de koper van een woonunit tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn wooneenheid vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de assistentiewoning en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

6.7 Termijnen / Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten, waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de

windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige aanvaarding en oplevering van privatieve kavel kan in elk geval ten vroegste plaats hebben honderd (100) werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuzes, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer, bij wijze van de totale goedgekeurde meerwerken van de specifieke afwerking (vloer- en wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen i.v.m. de afwerking, en voor zover de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

Wanneer de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de bouwheer en de koper ondertekend bescheid vastgelegd.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de oplevertermijn tot gevolg hebben, en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan invoeren m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn aannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

De prijsafspraken betreffende de meerwerken worden tussen de bouwheer en de koper gemaakt, gefactureerd en betaald.

De prijs van de aanvullende werken en/of meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke betalingsschijven waarvan hoger sprake.

6.8 Krimp- en zettingsbarsten

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Bij bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

6.9 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt stilzwijgend plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken schriftelijk gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

6.10 Verzekeringen en risico-overdracht

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

6.11 Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning, zullen aangerekend worden aan de koper van het kavel.

6.12 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

6.13 Toeleveranciers van de bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. zijn opgenomen door de bouwheer. De koper kan kiezen in de door de bouwheer aangeduide winkel(s).

6.14 Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

6.15 Diverse

Het gebouw is verzekerd door middel van een blokpolis welke is afgesloten op naam van de gemeenschap van eigenaren. De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader. Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten, ...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de assistentiefat afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van wooneenheid. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand.

6.16 Kosten

De koper zal alle kosten, rechten, taksen, lasten, BTW en erelonen betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde, en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, gas, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de basisakte, en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering.

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte:

- de statuten van het gebouw, zijnde de notariële basisakte, incl. stedenbouwkundige vergunning.
- de plannen, gehecht aan de notariële basisakte.
- de bestekken, zijnde het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen.
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en gebouw.
- het EPB-certificaat.

De sleutel(s) wordt pas overhandigd na betaling van het saldo bij voorlopige oplevering en na notariële akte.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 15/07/2025 en het bevat 29 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, bouwaks, registratie -en notariskosten.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum :

De koper

De verkoper